CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
GELEX GROUP JOINT STOCK COMPANY	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
---	***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***
	Independence - Freedom - Happiness

Số/ *No.*: 385 /2026/GELEX-CBTT	*Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026*
	Hanoi, October 27, 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=HAI BÀ TRƯNG, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0100100512
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.27 16:54:47+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: - **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;**
- **Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh**

To: - ***The State Securities Commission***
- ***Ho Chi Minh City Stock Exchange***

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX

   Name of organization: GELEX Group Joint Stock Company

- Mã chứng khoán / *Stock code:GEX*
- Địa chỉ: Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

  Address: No. 10 Tran Nguyen Han and Nos. 27-29 Ly Thai To Street, Hoan Kiem Ward, Hanoi, Vietnam.
- Điện thoại liên hệ/Tel.: 024 39726245/6 Fax: 024 39726282
- E-mail: gelex@gelex.vn

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure:*

- Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (GELEX) trân trọng công bố: Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026 và Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3/2026 so với Quý 3/2025.

  GELEX Group joint stock Company respectfully disclosure information: The 3rd Quarter of 2026 Separate Financial Statements and Explanation of Profit after tax fluctuations in The 3rd Quarter of 2026 financial statements compared to the 3rd Quarter of 2025.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 27/10/2026 tại đường dẫn: https://gelex.vn/doc-cat/bao-cao-tai-chinh

   This information was published on the company's website on October 27, 2026, as in the link: https://gelex.vn/en/document-cat/financial-statements

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2026/ *The 3rd Quarter of 2026 Separate Financial Statements;*
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3/2026 so với Quý 3/2025/ *Explanation of Profit after tax fluctuations in The 3rd Quarter of 2026 financial statements compared to the 3rd Quarter of 2025*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

GELEX GROUP JOINT STOCK COMPANY

Người ủy quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information

M.S.D.N: 0100100512 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Thị Phương

Nguyen Thi Phuong

CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN GELEX
GELEX GROUP JOINT STOCK COMPANY

Số/No: 383/2026/GELEX/CV -TGĐ
V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 so với Quý 3 năm 2025
Re: Explanation of fluctuations in profit after tax in the financial statements For the third quarter of 2026 compared to the third quarter of 2025

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026
Hanoi, October 27 2026

Kính gửi: **Ủy ban Chứng khoán Nhà nước**
Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh
To: ***The State Securities Commission***
Ho Chi Minh City Stock Exchange

- *Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;*
- *Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh Quý 3 năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX.*
- *Pursuant to the Circular 96/2020/TT-BTC dated November 16th, 2020 of the Ministry of Finance on guidelines for disclosure of information on securities;*
- *Pursuant to the financial results for the third quarter of 2026 of GELEX Group Joint Stock Company.*

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX - mã chứng khoán GEX giải trình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp so với cùng kỳ Quý 3 năm 2025 như sau:

GELEX Group Joint Stock Company - Stock Code GEX provides explanation of profit after tax fluctuations compared to the same period of the third quarter of 2025 as follows:

STT *No.*	**Chỉ tiêu** *Items*	**ĐVT** *Currency*	**Báo cáo Riêng** *Separate financial statements*	**Báo cáo hợp nhất** *Consolidated financial statements*
1	Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2026 *Profit after tax for the third quarter of 2026*	Tỷ đồng *VND billion*	13,3	882,5
2	Lợi nhuận sau thuế Quý 3 năm 2025 *Profit after tax for the third quarter of 2025*	Tỷ đồng *VND billion*	1.439,0	781,3
3	Biến động so với cùng kỳ năm trước *Variances year-on-year*	Tỷ đồng *VND billion*	-1.425,7	101,2
4	Tỷ lệ biến động so với cùng kỳ năm trước *Variance percentage year-on-year*	%	-99,08%	12,95%

I. **Báo cáo tài chính riêng/** ***Separate financial statements:***

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 trên Báo cáo tài chính riêng giảm 1.425,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu hoạt động tài chính giảm 1.093,7 tỷ đồng, chủ yếu do cổ tức và lợi nhuận được chia giảm 620,7 tỷ đồng; chi phí tài chính tăng 303,2 tỷ đồng, chủ yếu do chi phí lãi vay tăng do kỳ trước được vốn hóa.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng 60,3 tỷ đồng, chủ yếu do mở rộng hoạt động cho thuê văn phòng và kinh doanh khách sạn Fairmont tại Tổ hợp văn phòng - khách sạn số 27-29 Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

The net profit after tax for the third quarter of 2026 in the separate financial statements decreased by VND 1,425.7 billion compared to the same period last year, mainly due to the following reasons:

- Finance income decreased by VND 1,093.7 billion, primarily attributable to a decrease of VND 620.7 billion in dividends and distributed profits; finance costs increased by VND 303.2 billion, mainly due to higher interest expenses, which had been capitalized in the prior period.
- Gross profit increased by VND 30.8 billion, while selling and general and administrative expenses increased by VND 60.3 billion, primarily attributable to the expansion of office leasing activities and Fairmont hotel operations at the office–hotel complex at 27–29 Ly Thai To Street, Hoan Kiem District, Hanoi.

II. Báo cáo tài chính hợp nhất/ Consolidated financial statements:

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 3 năm 2026 trên Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 101 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ nguyên nhân sau:

- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 945,9 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước chủ yếu đến từ sự tăng trưởng tích cực về doanh thu từ lĩnh vực thiết bị điện, vật liệu xây dựng và các mảng liên quan đến kinh doanh bất động sản, hạ tầng khu công nghiệp.
- Doanh thu từ hoạt động tài chính giảm 326,2 tỷ đồng, chi phí tài chính tăng 597 tỷ đồng và phần lãi từ công ty liên doanh/liên kết tăng 28.7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp tăng lần lượt 45 tỷ đồng và 33,3 tỷ đồng, lợi nhuận khác tăng 90,4 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 38 tỷ đồng so với cùng kỳ năm trước.

The net profit after tax for third quarter of 2026 in the consolidated financial statements increased by VND 101 billion compared to the same period last year, primarily due to the following factors:

- *Gross profit from sale of goods and rendering of services increased by VND 945.9 billion compared to the same period last year, mainly driven by positive revenue growth in the electrical equipment segment, construction materials, as well as real estate and industrial infrastructure-related businesses.*
- *Financial income decreased by VND 326.2 billion, financial expenses increased by VND 597 billion and share of profit of associates increased 28.7 billion compared to the same period last year.*
- *Selling expenses and administrative expenses increased by VND 45 billion and 33.3 billion respectively, while other profit increased by VND 90.4 billion compared to the same period last year.*
- *Corporate income tax expense decreased by 38 billion compared to the same period last year*

Trân trọng báo cáo.
Respectfully submitted.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
LEGAL REPRESENTATIVE

M.S.D.N: 0100100512 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tuấn Anh
Le Tuan Anh

Nơi nhận/ Recipients:
- Như trên/ *As above*;
- Lưu: VT, Ban TCKT/ Copy to: *Clerical Office, Finance & Accounting Department*

C.T.C.P

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX

Địa chỉ: Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.3972 6245/6 Fax: 024.3972 6282



BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 3/2026

THÁNG 10 NĂM 2026

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo tình hình tài chính riêng	04-05
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	06
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	07-08
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	09-38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

Công ty

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("Công ty"), tiền thân là Tổng Công ty Thiết bị Kỹ thuật Điện, được thành lập theo Quyết định số 1120/QĐ-TCCBĐT của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp nặng (nay là Bộ Công Thương). Sau đó, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ, và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0100100512 ngày 01 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 05 năm 2026 do là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 01/04/2026)
Ông	Nguyễn Trọng Hiền	Chủ tịch	(Miễn nhiệm ngày 01/04/2026)
Ông	Lương Thanh Tùng	Phó chủ tịch	
Ông	Lê Bá Thọ	Phó chủ tịch	
Ông	Đậu Minh Lâm	Thành viên độc lập	
Bà	Nguyễn Thị Minh Giang	Thành viên độc lập	

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Lê Tuấn Anh	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 01/04/2026)
		Phó Tổng Giám đốc	(Đến ngày 31/03/2026)
Ông	Nguyễn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/04/2026)
Ông	Nguyễn Hoàng Long	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/04/2026)
Ông	Nguyễn Trọng Trung	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 01/04/2026)

Các thành viên của Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông	Đậu Minh Lâm	Chủ tịch
Ông	Lương Thanh Tùng	Thành viên

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và ước tính hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng;
- Lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30/09/2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0100100512 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX - THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lê Tuấn Anh
Người đại diện theo pháp luật

Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 (phân loại lại) VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.444.411.757.452**	**10.011.012.171.708**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**243.602.694.035**	**2.450.706.786.906**
111	1. Tiền		243.602.694.035	750.706.786.906
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.700.000.000.000
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**7.010.758.025.950**	**6.714.685.752.482**
121	1. Chứng khoán kinh doanh		4.044.184.866.559	4.779.931.022.186
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(145.793.284.756)	(30.738.509.275)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		3.116.501.444.147	1.969.628.239.571
124	4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(4.135.000.000)	(4.135.000.000)
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**816.931.416.664**	**501.046.924.066**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	424.275.102.204	70.147.192.329
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	105.663.865.985	390.824.565.306
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	297.030.243.985	50.112.961.941
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(10.037.795.510)	(10.037.795.510)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**196.400.106.133**	**179.055.918.059**
141	1. Hàng tồn kho		196.400.106.133	179.055.918.059
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**176.719.514.670**	**165.516.790.195**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	14	15.009.318.041	11.310.617.054
162	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		158.447.954.591	142.737.179.164
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	3.262.242.038	11.468.993.977
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**16.204.418.101.389**	**12.544.475.838.833**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**488.824.092**	**15.056.824.092**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	488.824.092	15.056.824.092
220	**II. Tài sản cố định**		**3.566.877.201.827**	**63.504.836.219**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	3.562.101.506.441	57.678.297.701
222	- *Nguyên giá*		*3.717.561.884.969*	*97.983.124.514*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(155.460.378.528)*	*(40.304.826.813)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	4.775.695.386	5.826.538.518
228	- *Nguyên giá*		*6.936.563.538*	*6.936.563.538*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(2.160.868.152)*	*(1.110.025.020)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	**12**	**671.360.811.192**	**751.561.274.329**
241	- *Nguyên giá*		871.135.291.777	914.432.758.160
242	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		(199.774.480.585)	(162.871.483.831)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**26.788.605.058**	**2.602.240.319.761**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	26.788.605.058	2.602.240.319.761
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**13**	**11.821.829.128.321**	**9.092.425.508.635**
261	1. Đầu tư vào công ty con		8.974.685.884.561	8.974.685.884.561
264	2. Dự phòng tổn thất đầu tư và đơn vị khác dài hạn		(85.606.756.240)	(77.385.375.926)
265	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		2.932.750.000.000	195.125.000.000
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**117.073.530.899**	**19.687.075.797**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	14	117.073.530.899	19.687.075.797
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**24.648.829.858.841**	**22.555.488.010.541**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 (phân loại lại) VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**11.475.687.445.752**	**10.095.572.684.971**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**7.386.706.148.180**	**5.885.053.296.251**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	586.740.666.458	624.380.734.980
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		352.340.060	2.037.307.147
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		183.986.350	202.199.150
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	13.697.417.084	245.550.302.839
315	5. Phải trả người lao động		26.559.148.907	34.515.852.420
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	380.849.583.515	54.988.852.873
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	18	57.643.444.447	48.629.079.847
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	19	63.430.961.424	25.603.544.245
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	20	6.234.121.494.946	4.828.429.595.536
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		23.127.104.989	20.715.827.214
330	**II. Nợ dài hạn**		**4.088.981.297.572**	**4.210.519.388.720**
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	18	203.724.108.572	162.739.091.804
338	2. Phải trả dài hạn khác	19	53.181.062.942	52.389.197.070
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	20	3.832.076.126.058	3.995.391.099.846
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**13.173.142.413.089**	**12.459.915.325.570**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**21**	**13.173.142.413.089**	**12.459.915.325.570**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		13.084.713.580.000	9.023.989.480.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*13.084.713.580.000*	*9.023.989.480.000*
412	2. Thặng dư vốn		59.129.385.570	662.912.856.718
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		29.299.447.519	2.773.012.988.852
420a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		-	*295.822.208.825*
420b	*LNST chưa phân phối kỳ này*		*29.299.447.519*	*2.477.190.780.027*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**24.648.829.858.841**	**22.555.488.010.541**

Lương Diệu Linh	Hoàng Hưng	Lê Tuấn Anh
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Quý 3/2026

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
				VND	VND	VND	VND
01	**1.**	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.914.340.657.033**	**1.345.916.176.924**	**5.639.112.753.752**	**4.277.811.034.886**
10	**2.**	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22**	**1.914.340.657.033**	**1.345.916.176.924**	**5.639.112.753.752**	**4.277.811.034.886**
11	**3.**	**Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**23**	**1.853.612.664.974**	**1.316.022.354.213**	**5.447.809.498.034**	**4.190.337.612.958**
20	**4.**	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**60.727.992.059**	**29.893.822.712**	**191.303.255.718**	**87.473.421.929**
22	5.	Doanh thu hoạt động tài chính	24	592.526.111.765	1.686.224.521.690	1.803.602.347.768	2.802.273.868.037
23	6.	Chi phí tài chính	25	501.264.718.271	198.038.927.406	913.264.175.698	437.491.698.159
24		*Trong đó: Chi phí đi vay*		*206.002.315.256*	*147.727.049.961*	*518.958.639.821*	*373.886.394.773*
25	7.	Chi phí bán hàng	26	14.499.029.268	2.321.534.442	34.377.489.271	7.190.562.960
26	8.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	124.889.334.338	76.746.768.641	325.276.352.552	212.907.003.194
30	**9.**	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**12.601.021.947**	**1.439.011.113.912**	**721.987.585.965**	**2.232.158.025.652**
31	10.	Thu nhập khác		994.108.634	12.447.280	2.491.476.758	346.993.713
32	11.	Chi phí khác		256.141.236	630.473	263.975.204	630.473
40	**12.**	**Lợi nhuận khác**		**737.967.398**	**11.816.807**	**2.227.501.554**	**346.363.240**
50	**13.**	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**13.338.989.345**	**1.439.022.930.719**	**724.215.087.519**	**2.232.504.388.892**
60	**14.**	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**13.338.989.345**	**1.439.022.930.719**	**724.215.087.519**	**2.232.504.388.892**

M.S.D.N: 0100100512 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN GELEX
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Lương Diệu Linh	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		***724.215.087.519***	***2.232.504.388.892***
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		153.640.886.341	16.167.495.263
03	- Các khoản dự phòng		123.276.155.795	28.975.617.411
04	- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(383.507.435)	(1.261.566.012)
05	- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(1.461.278.829.649)	(2.037.534.716.667)
06	- Chi phí đi vay		518.958.639.821	373.886.394.773
08	***3. Lợi nhuận/Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		***58.428.432.392***	***612.737.613.661***
09	- (Tăng)/giảm các khoản phải thu		(323.597.993.717)	(410.936.186.678)
10	- (Tăng)/giảm hàng tồn kho		(17.344.188.074)	(299.097.283.121)
11	- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		143.715.967.181	45.670.424.160
12	- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ		(101.085.156.089)	7.690.742.006
13	- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		735.746.155.627	(1.332.040.523.671)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(460.960.718.978)	(369.296.969.929)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(243.199.827.004)	-
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.398.722.225)	(10.239.777.777)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh***		***(216.696.050.887)***	***(1.755.511.961.349)***
	II LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(556.048.471.884)	(819.481.008.340)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		494.287.575	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.493.500.000.000)	(1.365.707.728.448)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.764.775.000.000	809.339.574.047
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(193.345.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	1.661.810.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.061.254.073.562	1.666.298.756.750
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư***		***(3.223.025.110.747)***	***1.758.914.594.009***

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
			VND	VND
	II LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		8.405.478.486.299	8.715.354.922.508
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.172.886.823.659)	(8.022.460.980.310)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(429.673.232.500)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính***		***1.232.591.662.640***	***263.220.709.698***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(2.207.129.498.994)**	**266.623.342.358**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**2.450.706.786.906**	**166.077.200.003**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		25.406.123	113.012.526
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**3**	**243.602.694.035**	**432.813.554.887**

Lương Diệu Linh	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 3/2026

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn GELEX ("Công ty"), tiền thân là Tổng Công ty Thiết bị Kỹ thuật Điện, được thành lập theo Quyết định số 1120/QĐ-TCCBĐT của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp nặng (nay là Bộ Công Thương). Sau đó, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1422/QĐ-TTg ngày 10 tháng 8 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ, và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0100100512 ngày 01 tháng 12 năm 2010 và đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ 22 ngày 25 tháng 05 năm 2026 do là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội (trước đây là do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội) cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Trần Nguyên Hãn và số 27-29 phố Lý Thái Tổ, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Lĩnh vực kinh doanh

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là quản lý vốn đầu tư vào hai lĩnh vực kinh doanh cốt lõi là Sản xuất công nghiệp và Hạ tầng:

- Sản xuất công nghiệp: sản xuất, kinh doanh thiết bị điện bao gồm dây cáp điện; máy biến áp, động cơ điện; thiết bị đo điện gồm công tơ điện, đồng hồ Volt-Ampe, máy biến dòng; tủ điện và các sản phẩm khác;

- Hạ tầng: sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản và xây dựng; sản xuất, truyền tải và phân phối điện năng bao gồm thủy điện, điện mặt trời; Khai thác, xử lý và cung cấp nước sạch; dịch vụ khách sạn, du lịch và cho thuê văn phòng, nhà ở, nhà xưởng;...

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Cấu trúc Công ty

Công ty sở hữu trực tiếp các Công ty con tại thời điểm 30/09/2026 với thông tin cụ thể như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX ("GELEX Electric")	Số 52 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	75,96%	75,96%	Sản xuất kinh doanh và quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp (chủ yếu là công nghiệp điện)
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("Hạ tầng GELEX")	Số 52 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	70,21%	70,21%	Quản lý các khoản đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng, bất động sản, nước sạch
Công ty TNHH Đầu tư GELEX ("Đầu tư GELEX")	Tầng 8, Số 52 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	100,00%	100,00%	Hoạt động tư vấn đầu tư

Tại ngày 30/09/2026, một số công ty con sở hữu trực tiếp bởi Công ty cũng sở hữu các công ty con/ công ty liên kết khác với thông tin cụ thể như sau:

(Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết được trình bày theo tỷ lệ của Công ty sở hữu chi phối đến các công ty con)

Công ty GELEX Electric

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Dây cáp Điện Việt Nam ("Cadivi")	Thành phố Hồ Chí Minh	97,09%	97,09%	Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện cơ Hà Nội ("HEM")	Hà Nội	76,70%	76,70%	Sản xuất, chế tạo, kinh doanh động cơ điện và
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT ("CFT")	Đồng Nai	100,00%	100,00%	Sản xuất nguyên liệu chính trong ngành sản xuất dây, cáp điện, dây điện từ và
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện ("Thibidi")	Đồng Nai	98,07%	98,07%	Sản xuất, chế tạo, kinh doanh thiết bị điện
Công ty Cổ phần Thiết bị Đo điện EMIC ("Emic")	Hà Nội	90,00%	90,00%	Sản xuất, chế tạo, kinh doanh thiết bị đo điện
Công ty TNHH Công nghiệp Vật liệu GELEX ("GEMI")	Hà Nội	100,00%	100,00%	Sản xuất điện từ nguồn năng lượng tái tạo
Công ty Cổ phần Sản xuất Máy biến áp truyền tải MEE ("MEE")	Hà Nội	80,84%	80,84%	Sản xuất và kinh doanh máy biến áp, thiết bị điện
Công ty Cổ phần Mua bán Điện GELEX	Hà Nội	70,82%	70,82%	Truyền tải và phân phối điện
Công ty TNHH GELEX Technology	Hà Nội	51,00%	51,00%	Phát triển sản phẩm công nghệ cao

Công ty Cadivi:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH Một thành viên Cadivi Miền Bắc ("Cadivi Miền Bắc")	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	Sản xuất kinh doanh dây và cáp điện

Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Mua bán điện GELEX Hưng Yên	Hà Nội	72,86%	72,86%	Truyền tải và phân phối điện

Công ty Hạ tầng GELEX:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
TCT Viglacera - CTCP ("Viglacera")	Hà Nội	50,21%	50,21%	Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh BĐS và xây dựng
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà ("Viwasupco")	Phú Thọ	62,46%	62,46%	Sản xuất và cung cấp nước sạch
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	TP. Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	Xây dựng công trình, đầu tư kinh doanh BĐS
Công ty Cổ phần Titan Hải Phòng	Hải Phòng	70,00%	70,00%	Đầu tư hạ tầng khu công nghiệp
Công ty TNHH Phát triển GELEX (*)	TP. Hồ Chí Minh	100,00%	100,00%	Kinh doanh bất động sản

(*) Công ty đang trong quá trình góp vốn thành lập

Công ty Viglacera

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP Kính Đáp Cầu	Bắc Ninh	86,41%	86,41%	SX và KD kính
Công ty TNHH MTV lắp dựng Kính Viglacera	Bắc Ninh	86,41%	100%	KD lắp dựng kính xây dựng
Công ty CP Viglacera Vân Hải	Quảng Ninh	98,17%	98,17%	Khai thác và KD cát, dịch vụ lưu trú và du lịch
Công ty CP Khoáng sản Viglacera	Lào Cai	51,00%	51,00%	Khai thác và KD KS
Công ty CP Việt Trì Viglacera	Phú Thọ	92,82%	92,82%	SX và KD sứ vệ sinh
Công ty CP Sứ Viglacera Thanh Trì	Hà Nội	59,96%	59,96%	SX và KD sứ vệ sinh
Công ty CP Viglacera Tiên Sơn	Bắc Ninh	51,00%	51,00%	SX và KD gạch
Công ty CP Bê tông khí Viglacera	Bắc Ninh	96,19%	97,69%	SX gạch, panel, bê tông khí chưng áp
Công ty CP Bao bì và Má Phanh Viglacera	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD bao bì, má
Công ty CP Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	50,48%	SX và KD gạch
Công ty CP Từ Liêm	Hà Nội	55,92%	55,92%	SX và KD gạch
Công ty CP 382 Đông Anh	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch
Công ty CP Gốm xây dựng Hữu Hưng	Hà Nội	51,00%	51,00%	SX và KD gạch
Công ty TNHH Một thành viên Thương mại Viglacera Hạ Long	Quảng Ninh	50,48%	100,00%	KD vật liệu xây dựng
Công ty CP Gạch Clinker Viglacera	Quảng Ninh	50,44%	99,92%	Sản xuất và KD gạch
Công ty CP Tư vấn Viglacera	Hà Nội	76,89%	76,89%	Lập dự án, thiết kế các
Công ty CP Phát triển KCN Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	60,00%	Đầu tư xây dựng, cho thuê cơ sở hạ tầng KCN
Công ty ViMariel - CTCP	Cuba	99,94%	99,95%	Kinh doanh hạ tầng KCN
Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	Thành phố Hồ Chí Minh	65,00%	65,00%	SX và KD kính
Công ty Cổ phần Viglacera Hưng Yên	Hưng Yên	51,00%	51,00%	KD hạ tầng KCN
Công ty Cổ phần Viglacera Can Lộc	Hà Tĩnh	57,51%	100,00%	Sản xuất vật liệu xây dựng
Công ty TNHH Thi công Hạ tầng Viglacera Yên Mỹ	Hưng Yên	60,00%	100,00%	Đầu tư xây dựng
Công ty Cổ phần Viglacera Thái Nguyên	Thái Nguyên	51,00%	51,00%	Đầu tư & KD hạ tầng KCN
Công ty Cổ phần Viglacera Phú Thọ	Phú Thọ	52,02%	51,00%	KD hạ tầng KCN
Công ty TNHH Kính nổi Việt Nam	Bắc Ninh	100,00%	100,00%	SX và KD Kính
Công ty Cổ phần VIHOCE Tiên Dương	Hà Nội	55,00%	55,00%	KD bất động sản
Công ty TNHH MTV Thiết bị vệ sinh Viglacera	Hà Nội	100,00%	100,00%	Bán buôn vật liệu, thiết bị trong xây dựng

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.4 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Nguyên liệu, nhiên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ, hàng hóa	- chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	- giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên liệu, vật liệu và hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.5 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.6 . Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.7 . Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

2.8 . Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Quyền sử dụng đất

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

2.9 . Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 10 năm
Trang thiết bị văn phòng	3 - 10 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

2.10 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	42 - 50 năm
Tài sản khác	3 - 15 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

2.11 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bên bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

2.12 . Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng:

- Chi phí chờ phân bổ về thuê cơ sở hạ tầng;
- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh lớn; và
- Các chi phí khác.

2.13 . Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản chứng khoán kinh doanh và các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 48/2019/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 08 tháng 08 năm 2019. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

2.14 . Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

2.15 . Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày lập bảng cân đối kế toán theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

2.16 . Các khoản dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

2.17 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được hạch toán theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

2.18 . Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

2.19 . Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán.

► *Cổ tức*

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

2.20 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định dựa theo khối lượng dịch vụ đã được thực hiện.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê

2.21 . Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

2.22 . Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	729.952.322	479.163.535
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	242.872.741.713	750.227.623.371
Các khoản tương đương tiền	-	1.700.000.000.000
	243.602.694.035	**2.450.706.786.906**

Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn

	30/09/2026
	VND
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	192.366.070.869
- Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	1.022.185.650
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam	32.417.492.389
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Xuất Nhập khẩu Việt nam	89.666.822
- Khác	16.977.325.983
	242.872.741.713

4 . ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Chứng khoán kinh doanh

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Cổ phiếu	3.993.142.859.039	(145.793.284.756)	4.519.248.053.200	(30.738.509.275)
- Trái phiếu	51.042.007.520	-	260.682.968.986	
	4.044.184.866.559	**(145.793.284.756)**	**4.779.931.022.186**	**(30.738.509.275)**

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Cho vay	2.913.600.000.000	(4.000.000.000)	1.922.500.000.000	(4.000.000.000)
Công ty Cổ phần Vật tư và Xây dựng Hà Nội	*4.000.000.000*	*(4.000.000.000)*	*4.000.000.000*	*(4.000.000.000)*
Cho vay các bên liên quan	*2.909.600.000.000*	-	*1.918.500.000.000*	-
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	202.901.444.147	(135.000.000)	47.128.239.571	(135.000.000)
	3.116.501.444.147	**(4.135.000.000)**	**1.969.628.239.571**	**(4.135.000.000)**

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu từ khách hàng	26.176.402.064	10.567.264.269
- *Công ty Cổ phần Chế tạo biến thế và Vật liệu điện Hà Nội*	*5.763.936.875*	*5.763.936.875*
- *Công ty Cổ phần Vật tư và Xây dựng Hà Nội*	*3.103.978.500*	*3.103.978.500*
- *Các khoản phải thu khách hàng khác*	*17.308.486.689*	*1.699.348.894*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	398.098.700.140	59.579.928.060
	424.275.102.204	**70.147.192.329**
Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi	*(10.037.795.510)*	*(10.037.795.510)*

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- *Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma*	-	*110.271.762.814*
- *Công ty TNHH Falcon Việt Nam (Đại An)*	-	*81.680.513.315*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT*	*26.046.753.776*	*68.167.612.147*
- *Công ty Cổ phần xây dựng Kinex Việt Nam*	*25.350.255.189*	*31.732.092.646*
- *Công ty Cổ phần Nội thất NEM*	-	*7.074.229.203*
- *Công ty TNHH Hà Yến IND*	-	*3.848.993.723*
- *Công ty Cổ phần Eurowindow*	*645.099.827*	*1.697.039.953*
- *Các khoản trả trước khác*	*53.621.757.193*	*86.352.321.505*
	105.663.865.985	**390.824.565.306**

7 . PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tạm ứng	837.393.884	-	667.934.660	-
Ký cược, ký quỹ, đặt cọc	31.167.864.927	-	31.582.243.634	-
Phải thu về lãi hợp tác đầu tư	3.375.000.000		3.000.000.000	
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	243.245.380.000	-		-
Phải thu bán chứng khoán kinh doanh	-	-	13.416.120.500	-
Phải thu khác	18.404.605.174	-	1.446.663.147	-
	297.030.243.985	**-**	**50.112.961.941**	**-**
Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	488.824.092	-	15.056.824.092	-
	488.824.092	**-**	**15.056.824.092**	**-**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*243.245.380.000*	-	-	-
Phải thu từ các bên khác	*54.273.688.077*	-	*65.169.786.033*	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng mua đang đi đường	188.664.664.830	-	178.948.671.590	-
Nguyên liệu, vật liệu	7.537.683.963	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	107.246.469	-
Hàng hóa	197.757.340	-	-	-
	196.400.106.133	**-**	**179.055.918.059**	**-**

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Dự án Tổ hợp khách sạn, dịch vụ thương mại, văn phòng cho thuê tại số 10 Trần Nguyên Hãn	-	2.570.123.303.713
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	26.788.605.058	32.117.016.048
	26.788.605.058	**2.602.240.319.761**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	**Cộng**
	VND	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	46.952.856.979	4.099.065.820	35.633.990.272	11.297.211.443	97.983.124.514
- Tăng trong kỳ	-	-	-	50.462.963	50.462.963
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	2.362.998.896.659	925.293.230.276	-	244.301.775.537	3.532.593.902.472
- Thanh lý, nhượng bán	-	(96.800.000)	-	(512.857.397)	(609.657.397)
- Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	48.894.462.068	37.981.032.057	-	668.558.292	87.544.052.417
Số dư cuối kỳ	**2.458.846.215.706**	**967.276.528.153**	**35.633.990.272**	**255.805.150.838**	**3.717.561.884.969**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	16.061.173.937	3.298.041.789	11.176.595.107	9.769.015.980	40.304.826.813
- Khấu hao trong kỳ	34.375.793.459	60.130.432.475	4.167.158.787	15.496.190.894	114.169.575.615
- Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	242.532.054	1.247.082.190	-	27.856.596	1.517.470.840
- Thanh lý, nhượng bán	-	(96.800.000)	-	(434.694.740)	(531.494.740)
Số dư cuối kỳ	**50.679.499.450**	**64.578.756.454**	**15.343.753.894**	**24.858.368.730**	**155.460.378.528**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	30.891.683.042	801.024.031	24.457.395.165	1.528.195.463	57.678.297.701
Tại ngày cuối kỳ	**2.408.166.716.256**	**902.697.771.699**	**20.290.236.378**	**230.946.782.108**	**3.562.101.506.441**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Tài sản cố định vô hình khác	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.637.977.538	298.586.000	6.936.563.538
Số dư cuối kỳ	**6.637.977.538**	**298.586.000**	**6.936.563.538**
Trong đó:			
- *Đã hao mòn hết*	*130.000.000*	-	*130.000.000*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	902.673.620	207.351.400	1.110.025.020
- Hao mòn trong kỳ	976.196.628	74.646.504	1.050.843.132
Số dư cuối kỳ	**1.878.870.248**	**281.997.904**	**2.160.868.152**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	5.735.303.918	91.234.600	5.826.538.518
Tại ngày cuối kỳ	**4.759.107.290**	**16.588.096**	**4.775.695.386**

12 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tài sản khác	**Cộng**
	VND	VND	**VND**
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	566.994.540.618	347.438.217.542	914.432.758.160
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	44.246.586.034	-	44.246.586.034
- Phân loại lại sang TSCĐ hữu hình	(48.894.462.068)	(38.649.590.349)	(87.544.052.417)
Số dư cuối kỳ	**562.346.664.584**	**308.788.627.193**	**871.135.291.777**
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	59.732.059.630	103.139.424.201	162.871.483.831
- Khấu hao trong kỳ	10.548.504.198	27.871.963.396	38.420.467.594
- Phân loại lại	(242.532.054)	(1.274.938.786)	(1.517.470.840)
Số dư cuối kỳ	**70.038.031.774**	**129.736.448.811**	**199.774.480.585**
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	507.262.480.988	244.298.793.341	751.561.274.329
Tại ngày cuối kỳ	**492.308.632.810**	**179.052.178.382**	**671.360.811.192**

13 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	**8.974.685.884.561**	**-**	**(85.606.756.240)**	**8.974.685.884.561**	**-**	**(77.385.375.926)**
- Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	6.554.622.783.509	18.434.550.000.000	-	6.554.622.783.509	(*)	-
- Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	2.320.063.101.052	36.827.350.532.000	-	2.320.063.101.052	68.247.703.760.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư GELEX	100.000.000.000	(*)	(85.606.756.240)	100.000.000.000	(*)	(77.385.375.926)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	**2.932.750.000.000**	**2.932.750.000.000**	**-**	**195.125.000.000**	**195.125.000.000**	**-**
- Cho vay dài hạn	2.932.750.000.000	2.932.750.000.000	-	195.125.000.000	195.125.000.000	-
	11.907.435.884.561		**(85.606.756.240)**	**9.169.810.884.561**		**(77.385.375.926)**

(*) Các công ty này chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nên Công ty chưa thể đánh giá và thuyết minh giá trị hợp lý.

14 . CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	44.646.603	59.263.077
Phí dịch vụ và các chi phí chờ phân bổ khác	14.964.671.438	11.251.353.977
	15.009.318.041	**11.310.617.054**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	100.960.803.623	1.363.726.772
Sửa chữa và cải tạo văn phòng	154.813.966	355.253.803
Xây dựng hạ tầng và san nền	7.540.208.491	7.940.425.864
Tiền thuê đất trả trước	5.472.094.845	5.619.796.068
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	2.945.609.974	4.407.873.290
	117.073.530.899	**19.687.075.797**

15 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngắn hạn				
Phải trả người bán	585.348.457.789	585.348.457.789	623.873.456.940	623.873.456.940
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Sigma	*92.125.566.223*	*92.125.566.223*	*176.661.461.639*	*176.661.461.639*
- Công ty TNHH Falcon Việt Nam (Đại An)	*118.362.096.106*	*118.362.096.106*	*139.670.529.444*	*139.670.529.444*
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TTT	*32.621.559.741*	*32.621.559.741*	*46.580.217.714*	*46.580.217.714*
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	*32.215.281.721*	*32.215.281.721*	*32.139.159.402*	*32.139.159.402*
- Glencore International AG	*113.663.636.971*	*113.663.636.971*		-
- Phải trả các đối tượng khác	*196.360.317.027*	*196.360.317.027*	*228.822.088.741*	*228.822.088.741*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	1.392.208.669	1.392.208.669	507.278.040	507.278.040
	586.740.666.458	**586.740.666.458**	**624.380.734.980**	**624.380.734.980**

16 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	1.125.418.779	-	505.074.346.264	507.059.480.368	3.110.552.883	
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-	-	1.325.054.170	1.325.054.170	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	243.199.827.004	-	243.199.827.004	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	2.183.941.801	17.887.211.977	12.823.033.250	-	7.248.120.528
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	-	-	124.782.923	-	-	124.782.923
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	10.343.575.198	-	23.545.705.348	7.584.010.534	151.689.155	5.769.808.771
Các loại thuế khác và các khoản phải nộp khác	-	166.534.034	7.986.874.460	7.598.703.632	-	554.704.862
	11.468.993.977	**245.550.302.839**	**555.943.975.142**	**779.590.108.958**	**3.262.242.038**	**13.697.417.084**

17 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	69.322.153.863	25.815.509.700
- Trích trước giá trị nguyên giá tài sản đã đi vào hoạt động	296.228.157.145	-
- Chi phí phải trả khác	15.299.272.507	29.173.343.173
	380.849.583.515	**54.988.852.873**

18 . DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- Doanh thu cho thuê văn phòng, cơ sở hạ tầng và cung cấp dịch vụ khách sạn	57.643.444.447	48.629.079.847
	57.643.444.447	**48.629.079.847**
Dài hạn		
- Doanh thu cho thuê văn phòng, cơ sở hạ tầng	203.724.108.572	162.739.091.804
	203.724.108.572	**162.739.091.804**
Trong đó:		
- *Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan (Thuyết minh số 29)*	*174.632.413.410*	*132.183.446.534*
- *Doanh thu chưa thực hiện với bên khác*	*86.735.139.609*	*79.184.725.117*

19 . PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Ngắn hạn		
- BHXH, BHYT, BHTN và KPCĐ	1.931.394.742	1.845.969.696
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	36.182.205.854	5.800.718.804
- Nhận đặt cọc thực hiện dự án	10.000.000.000	10.000.000.000
- Phải trả chi phí lãi vay	11.593.890.408	6.887.876.710
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.723.470.420	1.068.979.035
	63.430.961.424	**25.603.544.245**
Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	53.181.062.942	52.389.197.070
	53.181.062.942	**52.389.197.070**
Trong đó:		
- *Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)*	*12.110.385.675*	*7.258.405.954*
- *Phải trả các bên khác*	*104.501.638.691*	*70.734.335.361*

20 . VAY

		01/01/2026	Trong kỳ		30/09/2026
		Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
		VND	VND	VND	VND
a)	**Vay ngắn hạn**	**4.330.069.410.337**	**8.091.358.155.765**	**6.872.886.823.659**	**5.548.540.742.443**
	- Vay ngân hàng	3.040.319.493.836	5.824.880.864.948	5.211.492.958.547	3.653.707.400.237
	- Vay đối tượng khác	484.749.916.501	1.291.477.290.817	656.393.865.112	1.119.833.342.206
	- Chi phí đi vay ngắn hạn		-		-
	- Vay bên liên quan (Thuyết minh số 29)	805.000.000.000	975.000.000.000	1.005.000.000.000	775.000.000.000
	Vay dài hạn đến hạn trả	**498.360.185.199**	**687.220.567.304**	**500.000.000.000**	**685.580.752.503**
	- Vay dài hạn đến hạn trả ngân hàng	500.000.000.000	688.000.000.000	500.000.000.000	688.000.000.000
	- Chi phí đi vay dài hạn đến hạn trả	(1.639.814.801)	(779.432.696)		(2.419.247.497)
		4.828.429.595.536	**8.778.578.723.069**	**7.372.886.823.659**	**6.234.121.494.946**
b)	**Vay dài hạn**				
	- Vay ngân hàng	2.867.293.878.418	514.120.330.534	688.000.000.000	2.693.414.208.952
	- Chi phí đi vay dài hạn	(11.054.841.913)	8.530.707.549		(2.524.134.364)
	- Trái phiếu	1.139.152.063.341	2.033.988.129	-	1.141.186.051.470
		3.995.391.099.846	**524.685.026.212**	**688.000.000.000**	**3.832.076.126.058**

21 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025				
Số dư đầu năm	**8.594.297.930.000**	**663.003.856.718**	**1.172.418.655.325,0**	**10.429.720.442.043**
Lợi nhuận thuần trong kỳ này			2.232.504.388.892	2.232.504.388.892
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	429.691.550.000	(91.000.000)	(429.691.550.000)	(91.000.000)
Trả cổ tức bằng tiền	-	-	(1.151.634.054.900)	(1.151.634.054.900)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(3.500.000.000)	(3.500.000.000)
Trích quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành	-	-	(13.690.000.000)	(13.690.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	**9.023.989.480.000**	**662.912.856.718**	**1.806.407.439.317**	**11.493.309.776.035**
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026				
Số dư đầu năm nay	**9.023.989.480.000**	**662.912.856.718**	**2.773.012.988.852**	**12.459.915.325.570**
Lợi nhuận thuần trong kỳ này	-	-	724.215.087.519	724.215.087.519
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng HĐQT và Ban điều hành (i)	-	-	(10.810.000.000)	(10.810.000.000)
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	2.255.951.250.000	-	(2.255.951.250.000)	-
Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (ii)	1.804.772.850.000	(603.783.471.148)	(1.201.167.378.852)	(178.000.000)
Số dư cuối kỳ này	**13.084.713.580.000**	**59.129.385.570**	**29.299.447.519**	**13.173.142.413.089**

(i) Công ty thực hiện trích quỹ khen thưởng phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT và Ban Điều hành theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 02/2026/GELEX/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01 tháng 04 năm 2026.

(ii) Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 với số lượng cổ phiếu phát ra tăng thêm 225.595.125 cổ phiếu và hoàn tất việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với số lượng cổ phiếu phát ra tăng 180.477.285 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 02/2026/GELEX/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01 tháng 04 năm 2026 và Nghị quyết 22/2026/GELEX/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2026. Theo đó, số lượng cổ phiếu lưu hành của Công ty là 1.308.471.358 cổ phiếu.

21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	13.084.713.580.000	9.023.989.480.000
- *Vốn góp đầu kỳ*	9.023.989.480.000	8.594.297.930.000
- *Vốn góp tăng trong kỳ*	4.060.724.100.000	429.691.550.000
- *Vốn góp cuối kỳ*	13.084.713.580.000	9.023.989.480.000

21.3 Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	1.308.471.358	902.398.948
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	1.308.471.358	902.398.948
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.308.471.358*	*902.398.948*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	1.308.471.358	902.398.948
- *Cổ phiếu phổ thông*	*1.308.471.358*	*902.398.948*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

22 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu bán hàng hóa	1.721.112.069.431	1.319.533.132.554	5.157.923.455.055	4.200.799.298.903
Doanh thu cho thuê văn phòng	60.959.428.785	20.267.963.941	173.842.071.996	59.872.983.315
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn	126.609.366.369	-	287.048.609.481	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ khác	5.659.792.448	6.115.080.429	20.298.617.220	17.138.752.668
	1.914.340.657.033	**1.345.916.176.924**	**5.639.112.753.752**	**4.277.811.034.886**
Trong đó:				
- Doanh thu đối với các bên khác	*185.872.068.358*	*16.463.408.704*	*454.379.537.108*	*52.410.613.439*
- Doanh thu đối với bên liên quan	*1.728.468.588.675*	*1.329.452.768.220*	*5.184.733.216.644*	*4.225.400.421.447*

23 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn bán hàng hóa	1.694.288.414.876	1.305.604.776.753	5.083.948.108.542	4.160.644.146.220
Giá vốn cho thuê văn phòng	24.614.798.465	8.213.480.485	69.854.399.232	23.251.899.169
Giá vốn cung cấp dịch vụ khách sạn	131.101.415.337	-	284.842.094.261	
Giá vốn cung cấp dịch vụ khác	3.608.036.296	2.204.096.975	9.164.895.999	6.441.567.569
	1.853.612.664.974	**1.316.022.354.213**	**5.447.809.498.034**	**4.190.337.612.958**

24 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	114.080.985.345	26.684.699.297	265.506.446.101	82.632.161.763
Lãi kinh doanh chứng khoán	233.614.287.937	619.416.268.735	337.517.890.603	728.069.349.313
Lãi bán các khoản đầu tư	-	166.821.294.904	-	610.927.194.904
Cổ tức, lợi nhuận được chia	243.245.380.000	863.984.160.000	1.195.356.258.630	1.343.975.360.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	460.458.483	8.217.345.110	1.647.026.467	32.924.344.718
Lãi bán hàng trả chậm	-	-	-	443.835.617
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.125.000.000	1.100.753.644	3.574.725.967	3.301.621.722
	592.526.111.765	**1.686.224.521.690**	**1.803.602.347.768**	**2.802.273.868.037**

25 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi tiền vay	203.287.165.862	144.020.635.943	509.173.376.839	362.739.146.698
Chi phí thu xếp khoản vay	2.037.153.351	3.706.414.018	7.751.274.853	9.113.259.946
Lỗ kinh doanh chứng khoán	230.101.587.824	13.908.243.746	243.225.238.512	20.947.903.565
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.675.693.986	258.263.334	10.139.272.922	1.225.828.855
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	54.908.402.364	31.454.381.932	123.276.155.795	28.975.617.411
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	677.996.043	677.996.043	2.033.988.129	2.033.988.129
Chi phí bảo lãnh, phí tư vấn định kỳ khác liên quan đến trái phiếu	4.058.082.192	4.012.992.390	11.999.231.110	12.149.231.109
Chi phí tài chính khác	4.518.636.649	-	5.665.637.538	306.722.446
	501.264.718.271	**198.038.927.406**	**913.264.175.698**	**437.491.698.159**

26 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân công	3.754.037.108	-	8.863.965.156	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.744.992.160	2.321.534.442	25.513.524.115	7.190.562.960
	14.499.029.268	**2.321.534.442**	**34.377.489.271**	**7.190.562.960**

27 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân công	46.703.860.672	37.571.912.536	131.718.066.042	82.872.151.909
Chi phí khấu hao và hao mòn tài sản cố định	4.590.670.302	1.545.390.980	12.806.193.744	4.510.536.745
Thuế, phí, lệ phí	-	108.571.603	480.000	276.590.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	64.489.928.475	29.961.481.290	161.643.809.345	106.560.764.046
Chi phí khác bằng tiền	9.104.874.889	7.559.412.232	19.107.803.421	18.686.960.354
	124.889.334.338	**76.746.768.641**	**325.276.352.552**	**212.907.003.194**

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026	Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân công	90.160.801.049	38.338.610.702	224.574.249.589	85.185.551.290
Chi phí khấu hao tài sản cố định	68.062.987.356	5.428.419.473	153.640.886.341	16.167.495.263
Chi phí dịch vụ mua ngoài	121.923.684.694	36.447.164.839	305.213.728.152	124.646.400.619
Chi phí khác bằng tiền	18.565.140.605	9.271.685.528	40.086.367.233	23.791.585.719
	298.712.613.704	**89.485.880.543**	**723.515.231.315**	**249.791.032.892**

29 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh trọng yếu và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong kỳ:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025*
			VND	VND
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.533.788.722	1.630.064.720
		Cho vay	4.476.000.000.000	1.310.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	2.644.000.000.000	450.000.000.000
		Lãi cho vay	213.667.578.086	1.906.164.384
		Trả tiền vay	-	2.845.000.000.000
		Cấn trừ gốc đi vay		674.723.582.700
		Đi vay	-	1.350.000.000.000
		Lãi đi vay	-	84.554.103.127
		Thanh lý TSCĐ, CCDC	486.670.069	-
		Chuyển nhượng khoản đầu tư		924.160.000.000
		Thu hộ chi hộ chi phí	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.522.720	-
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết	Thu hồi gốc cho vay	66.375.000.000	88.500.000.000
		Lãi cho vay	18.569.311.644	25.350.017.980
Công ty Cổ phần Đầu tư Nước sạch Sông Đà	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.159.091	23.500.000
		Thu hộ chi hộ chi phí truyền thông	-	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.163.241.843	2.061.655.980
		Mua hàng hóa, CCDC và dịch vụ	930.000.000	
		Thanh lý TSCĐ, CCDC	344.100.000	
		Thu hộ chi hộ	10.280.315.638	1.025.964.757
		Cổ tức công bố	1.181.477.560.000	1.343.975.360.000
		Cho vay	-	100.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	290.000.000.000
		Lãi cho vay	-	4.146.575.342
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện Việt Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	1.603.800.000	1.263.900.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	1.633.873.650	2.838.129.370
		Đi vay	200.000.000.000	-
		Trả tiền vay	200.000.000.000	-
		Lãi đi vay	2.429.041.096	-
		Thu hộ chi hộ	-	5.000.000.000

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025*
			VND	VND
Công ty TNHH MTV Cadivi Miền Bắc	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	6.659.692.712	3.988.565.707
		Thu trước tiền thuê CSHT	47.859.874.065	
Công ty TNHH Gelex Technology	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	557.454.337	232.673.589
		Đặt cọc thuê văn phòng	75.017.250	-
		Hoàn trả tiền đặt cọc thuê văn phòng	297.282.645	-
Công ty TNHH MTV Cadivi Đồng Nai (*)	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	-	684.000.000
Công ty cổ phần Titan Hải Phòng	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	37.214.100	
Công ty cổ phần đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	3.326.400	-
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa	67.403.750.936	143.665.121.865
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	511.200.000	627.600.000
		Đi vay	300.000.000.000	400.000.000.000
		Trả tiền vay	400.000.000.000	
		Lãi đi vay	16.801.643.836	4.890.410.959
Công ty Cổ phần Sản xuất máy biến áp truyền tải MEE	Công ty con	Đi vay	100.000.000.000	120.000.000.000
		Trả tiền vay	50.000.000.000	-
		Lãi đi vay	2.527.123.287	807.671.234
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	106.800.000	125.400.000
Công ty TNHH Đầu tư Gelex	Công ty con	Cho vay	2.515.500.000.000	1.255.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	552.400.000.000	1.255.000.000.000
		Lãi cho vay	31.047.330.952	1.229.698.629
Công ty TNHH Phát triển Gelex (*)	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	327.273	-
		Thu hộ chi hộ	916.773.160	-
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện Cơ Hà Nội	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ		2.500.000
		Đi vay	170.000.000.000	180.000.000.000
		Trả tiền vay	130.000.000.000	
		Lãi đi vay	6.509.972.603	1.408.219.176
Công ty TNHH SAS-CTAMAD	Công ty liên kết	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.091.750.000	951.750.000
		Mua hàng hóa và dịch vụ	2.954.074.471	5.715.925.257

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025*
Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.096.116.660	9.093.227.868
		Đi vay	155.000.000.000	110.000.000.000
		Trả tiền vay	225.000.000.000	-
		Lãi đi vay	3.958.260.273	1.142.465.753
		Thu chi hộ chi phí truyền thông	4.000.000.000	-
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	Công ty con	Doanh thu bán hàng hóa	5.088.553.025.533	4.057.134.177.038
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	188.038.500	219.000.000
		Lãi bán hàng trả chậm	-	443.835.617
		Cho vay	-	400.000.000.000
		Thu hồi gốc cho vay	-	400.000.000.000
		Lãi cho vay	-	4.387.397.259
		Đi vay	50.000.000.000	-
		Lãi đi vay	756.849.314	-
Công ty Cổ phần Viễn thông FPT (*)	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.581.340	-
		Mua hàng hóa và dịch vụ	41.109.092	-
Công ty TNHH Công nghiệp và vật liệu GELEX	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	957.723.883	912.478.680
		Trả tiền vay	-	371.600.000.000
		Lãi đi vay	-	3.848.101.369
Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Doanh thu cung cấp dịch vụ	219.446.124	282.963.714
Công ty Cổ phần Mua Bán Điện GELEX	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.026.256.470	954.715.045
Công ty Cổ phần Thiết bị Công nghiệp GEIC (*)	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Doanh thu cung cấp dịch vụ	(**)	1.549.627.241
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Hưng Yên) (*)	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Cấn trừ gốc cho vay	(**)	250.605.130.496
		Lãi cho vay	(**)	13.298.416.173
Công ty TNHH Titan Corporation	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Góp vốn	-	93.345.000.000
		Chuyển nhượng vốn	-	757.188.705.096
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 2 (Bắc Ninh) (*)	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Thu hồi gốc cho vay	(**)	51.800.000.000
		Cấn trừ gốc cho vay	-	267.648.146.591
		Lãi cho vay	-	20.026.251.043
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation (Bắc Ninh) 1 (*)	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Cấn trừ gốc cho vay	(**)	121.394.209.160
		Lãi cho vay	(**)	7.692.734.408

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Giao dịch*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/9/2026*	*Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025*
		Cho vay	(**)	55.707.728.448
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan Corporation 3 (Bắc Ninh) (*)	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Cấn trừ gốc cho vay	(**)	125.707.728.448
		Lãi cho vay	(**)	7.004.550.877
Công ty TNHH Công Nghiệp Titan (Quảng Ninh)	Bên liên quan của thành viên Ban TGĐ	Cho vay	(**)	26.668.154.401
		Cấn trừ gốc cho vay	(**)	26.668.154.401
		Lãi cho vay	(**)	453.723.941

Số dư với bên liên quan

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu/phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung số dư*	*30/09/2026*	*01/01/2026*
			VND	VND
Phải thu khách hàng				
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty con	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	760.057.210	97.438.573
Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện Việt Nam	Công ty con	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ		1.032.680.000
Công ty TNHH MTV Cadivi miền Bắc	Công ty con	Phải thu tiền hàng, cung cấp dịch vụ	29.464.246	674.916.898
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	Công ty con	Phải thu tiền hàng		34.521.984.741
Công ty Cổ phần Mua Bán Điện Gelex	Công ty con	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	61.179.673	24.580.002
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện Cơ Hà Nội	Công ty con	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	-	44.110.000
Công ty Cổ phần Đầu tư nước sạch Sông Đà	Công ty con	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	432.630.000	432.630.000
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty con	Phải thu tiền cung cấp dịch vụ	378.510.000	-
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	Công ty liên kết	Phải thu cung cấp dịch vụ	360.450.000	114.210.000
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	Công ty con	Phải thu tiền hàng, cung cấp dịch vụ	392.678.102.353	18.414.482.764
Công ty Cổ phần Sản xuất máy biến áp truyền tải MEE	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ	225.390.000	244.970.000
Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan thành viên HĐQT	Phải thu cung cấp dịch vụ		1.119.744
Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC	Công ty con	Phải thu cung cấp dịch vụ	3.172.916.658	3.976.805.338
			398.098.700.140	**59.579.928.060**
Phải thu khác				
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty con	Phải thu cổ tức	243.245.380.000	-
			243.245.380.000	**-**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung số dư*	*30/09/2026*	*01/01/2026*
			VND	VND
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn ngắn hạn				
- Cho vay ngắn hạn				
CÔNG TY TNHH Đầu tư Gelex	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	2.303.100.000.000	340.000.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Công ty con	Cho vay ngắn hạn	518.000.000.000	1.490.000.000.000
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết.	Cho vay dài hạn đến hạn thu hồi	88.500.000.000	88.500.000.000
			2.909.600.000.000	**1.918.500.000.000**
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay				-
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Công ty con	Lãi cho vay	182.463.608.222	43.940.474.945
Công ty TNHH Đầu tư Gelex	Công ty con	Lãi cho vay	20.284.198.898	380.054.795
			202.747.807.120	**44.320.529.740**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung số dư*	*30/09/2026*	*01/01/2026*
			VND	VND
Đầu tư nắm giữ tới ngày đáo hạn dài hạn				
- Phải thu về cho vay dài hạn				
Công ty TNHH Năng lượng GELEX Ninh Thuận	Công ty liên kết	Cho vay dài hạn	128.750.000.000	195.125.000.000
Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex	Công ty con	Cho vay dài hạn	2.804.000.000.000	-
			2.932.750.000.000	**195.125.000.000**
Phải trả người bán				
Công ty TNHH S.A.S. - CTAMAD	Công ty liên kết	Mua dịch vụ	140.396.369	58.486.275
Công ty Cổ phần Dây cáp điện Việt Nam	Công ty con	Mua dịch vụ	17.186.910	17.260.738
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty con	Thu hộ chi hộ dịch vụ phần mềm	1.234.625.390	431.531.027
			1.392.208.669	**507.278.040**
Doanh thu chưa thực hiện				
Công ty Cổ phần Điện lực GELEX	Công ty con	Thuê văn phòng		605.080.980
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty con	Thuê văn phòng	177.102.220	-
Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Thuê văn phòng		86.072.817
Công ty TNHH Công nghiệp và vật liệu GELEX	Công ty con	Thuê văn phòng	-	302.345.805
Công ty TNHH Gelex Technology	Công ty con	Thuê văn phòng	-	250.771.950
Công ty TNHH MTV Cadivi miền Bắc	Công ty con	Thuê cơ sở hạ tầng	174.455.311.190	130.939.174.982
			174.632.413.410	**132.183.446.534**

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung số dư*	*30/09/2026*	*01/01/2026*
			VND	VND
Phải trả khác				
Công ty TNHH Gelex Technology	Công ty con	Đặt cọc thuê VP	53.583.750	275.849.145
Công ty Cổ phần Thiết bị Điện	Công ty con	Lãi đi vay	7.207.397.259	2.588.493.150
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	Công ty con	Lãi đi vay	756.849.314	-
Công ty Cổ phần Chế tạo Điện Cơ Hà Nội	Công ty con	Lãi đi vay	1.002.082.191	1.659.999.999
Công ty TNHH MTV Cadivi miền Bắc	Công ty con	Đặt cọc thuê văn phòng	368.231.418	-
Công Ty Cổ phần Thiết Bị Đo Điện EMIC	Công ty con	Lãi đi vay	462.082.192	1.992.945.204
Công ty Cổ phần Sản xuất máy biến áp truyền tải MEE	Công ty con	Lãi đi vay	2.165.479.452	646.438.357
Công ty TNHH ICAPITAL	Bên liên quan của thành viên HĐQT	Đặt cọc thuê văn phòng	94.680.099	94.680.099
			12.110.385.675	**7.258.405.954**
Vay				
Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	-
	Công ty con	Vay dài hạn	-	-
Công ty Cổ phần Chế Tạo Điện Cơ Hà Nội	Công ty con	Vay ngắn hạn	170.000.000.000	130.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiết Bị Điện	Công ty con	Vay ngắn hạn	300.000.000.000	400.000.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị đo điện EMIC	Công ty con	Vay ngắn hạn	155.000.000.000	225.000.000.000
Công ty Cổ phần Sản xuất máy biến áp truyền tải MEE	Công ty con	Vay ngắn hạn	100.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Dây đồng Việt Nam CFT	Công ty con	Vay ngắn hạn	50.000.000.000	-
			775.000.000.000	**805.000.000.000**

(*) Giao dịch, số dư được trình bày tính đến trước thời điểm không còn là bên liên quan hoặc bắt đầu trở thành bên liên quan của Công ty.

(**) Không trình bày giao dịch/số dư do chưa trở thành bên liên quan/không còn là bên liên quan tại thời điểm đó.

30 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán. Số liệu so sánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh riêng Quý 3/2026 và số liệu trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý 3/2026 là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2025 do Công ty lập.

Một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được phân loại/điều chỉnh lại cho phù hợp với Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này.

Báo cáo tình hình tài chính

Đơn vị tính: VND

Tên khoản mục	Mã số		Đã trình bày trên báo cáo năm trước	Phân loại lại	Chênh lệch
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	(i)	-	1.969.628.239.571	1.969.628.239.571
Phải thu về cho vay ngắn hạn			1.922.500.000.000	-	(1.922.500.000.000)
Phải thu ngắn hạn khác	135		97.241.201.512	50.112.961.941	(47.128.239.571)
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	(i)	13.727.451.731	11.310.617.054	(2.416.834.677)
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		29.964.897.834	19.687.075.797	(10.277.822.037)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	(i)	-	195.125.000.000	195.125.000.000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	124		-	(4.135.000.000)	(4.135.000.000)
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(14.172.795.510)	(10.037.795.510)	4.135.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn			195.125.000.000	-	(195.125.000.000)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321		4.830.069.410.337	4.828.429.595.536	(1.639.814.801)
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		4.006.445.941.759	3.995.391.099.846	(11.054.841.913)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	202.199.150	202.199.150
Phải trả ngắn hạn khác	320		25.805.743.395	25.603.544.245	(202.199.150)

Lương Diệu Linh	**Hoàng Hưng**	**Lê Tuấn Anh**
Người lập	Kế toán trưởng	Người đại diện theo pháp luật
		Phê duyệt, ngày 27 tháng 10 năm 2026